

כ"ג חשוון תש"פ
21 נובמבר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0323 תאריך: 20/11/2019 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

מ"מ ע"י, אופירה יוחנן וולק	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	שינויים/הארכת תוקף החלטה	אטבליסמנט נה"ל	הירקון 277	0027-277	19-1355	1

רשות רישוי

20/11/2019	תאריך הגשה	19-1355	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	תוספות ושינויים
			מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	הירקון 277	כתובת
0027-277	תיק בניין	31/6966	גוש/חלקה
10628	שטח המגרש	תע"א/2187, תמ"מ/5, תמ"א/4, תמ"א/34ב/4, תמ"א/23, תמ"א/2, תמ"א/4, 9017, 9021, 9024, 2187, 22187, 3954, 9001, 9002, 9005, 9007, 9010	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אטבליסמנט נה"ל	רחוב הירקון 250, תל אביב - יפו 6311316
בעל זכות בנכס	אגף הנכסים עת"א-יפו	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	פייגין יהודה	רחוב מעלה הצופים 19, רמת גן 5248821
מתכנן שלד	כהן משה (מוטי)	רחוב אלון יגאל 120, תל אביב - יפו 6744326
נציג המבקש	טייק הנרי	רחוב הירקון 250, תל אביב - יפו 6311316

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	131.69	13995.71		285.77	30371.69	מעל
	256.02	27209.28		21.28	2261.68	מתחת
	387.70	41205.00		307.05	32633.37	סה"כ

מהות הבקשה: (אבנגליה מנצור)

מהות עבודות בניה
הארכת תוקף חריגה להחלטת וועדה מקומית מ-30/11/2016 לבקשה מס' 1298-16 להקמת מלון "פורום פאלאס" בן 22 קומות ו-2 קומות טכניות עליונות, מעל 3 קומות מרתפים, עבור 579 חדרי מלון, כולל: עדכון תנאי מספר 5 בהחלטת הוועדה מ-30.11.2016 וביטול תנאי מספר 7 בהחלטת הוועדה מ-30.11.2016.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אתי יסמאילוב 05/08/2016
במקום קיימת חפירה בעומק של כ-3 מ'.

אהרון מיכאלי 12/04/2017
תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

להלן החלטת וועדת משנה לתכנון ובנייה מספר 0023-16-2 מ - 30/11/2016:

א. לאשר את התכנון המוצע כשינוי לתכנית העיצוב המאושרת תעא 2187 משנת 2011.
ב. לדחות את התנגדות רשות שדות התעופה, שכן לפי הוראות התב"ע נדרש אישור של רשות התעופה האזרחית בלבד.
ג. לדחות את שאר ההתנגדויות, שכן הבנייה אינה חריגה לבנייה הקיימת והמתוכננת באזור, ההקלה בגובה מאפשרת התאמת התכנון לשינויים שחלו מאז אישור תכנית בניין העיר ואינה מהווה סטייה ניכרת.
ד. לאשר את הבקשה כולל הקלה של 26 מ' בגובה, בתנאי הצגת אישור רשות שדות התעופה ובתנאי תכנון יעוד השטח מתחת לרח' חבקוק במרתף 1- לפונקציות שמשרתות את החניון בלבד, בכפוף לאישור הולחוף להקלה ולפיתוח, ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו בהחלטה המקורית".

לבקשת עורך הבקשה החליטה ועדת המשנה בתאריך 10/01/18:

- א. לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדה לשנה נוספת מ 30/11/2017 עד 30/11/2018, בתנאי ההחלטה המקורית, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.
- ב. לאשר עדכון תנאי מספר 5 בהחלטת הועדה מ- 30.11.2017 כדלקמן:
תאום הנטיעות ובתי הגידול בתחום השטחים הפתוחים והמדרכות עם אגף שפ"ע ואדריכל העיר, ובלבד שיובטחו בתי גידול לעצים בוגרים בעומק מינימלי 1.5 מ' בשפ"פ בהמשך טיילת נורדאו, ובאישור מהנדס העיר.
- ג. לאשר ביטול תנאי מספר 7 בהחלטת הועדה מ- 30.11.2017 שכן מהנדס העיר רואה בכל קומה 1- כקומת מרתף מתוקף ע1 ולפיכך ניתן לבנותו ללא קירות הפרדה.

מצב הבקשה מספר 17-1928 לפני סגירתה: טרם מולאו דרישות הוועדה ותיאום תכנון.

התקבלה בקשה נוספת של עורך הבקשה להארכת תוקף החלטת: "ביום 30.11.16 אישרה הוועדה המקומית את הבקשה להיתר להקמת המלון, לרבות הקלה לתוספת גובה לבניין, ובכפוף לקבלה של למעלה מ- 30 אישורים. במהלך השנים 2017-2018 עמלו נציגי החברה וקיבלו את כל האישורים הנדרשים, למעט אישור רת"א היזמים השקיעו מיליוני שקלים בהליכים מול רת"א, כולל הכנת סקרים תעופתיים, כדי לשכנע את רת"א כי אין כל מניעה מקצועית לתת את האישור הנדרש, אולם רת"א עמדה בסירובה לתת את האישור, עד לסיום הפעילות בשדה התעופה דוב. כלומר, אילולא עמדתה העקשנית של רת"א, יכלה החברה לקבל היתר תוך שנתיים מיום החלטת הוועדה המקומית רק בחודש יולי 2019, דהיינו לפני כשלושה וחצי חודשים, נסגר שדה התעופה דוב, ובכך הוסר המכשול הכמעט אחרון לקבלת היתר הבנייה. אישור רת"א לבקשה להיתר התקבל ב- 16/7/2019. לאור כל האמור לעיל, אנו מבקשים להאריך את תוקף החלטת הועדה המקומית מתאריך 30.11.16 שניתן עד לתאריך 30.11.2018. לאחר הארכה, על מנת שניתן יהיה להוציא היתר בניה למלון לאחר שמולאו כל תנאי אישור הועדה המקומית.

התקבלה חוות דעת היועצת המשפטית, עו"ד הראלה אברהם-אוזן ולפיה:

"פתיחת בקשה חדשה להיתר בנייה מחייבת פרסום ההקלות, שפורסמו ביולי 2016, לפני למעלה מ-3 שנים מחדש. למעשה לא מדובר באישור החלטה קודמת אלא בקיום דיון בבקשה חדשה על כל המשתמע מכך. מאחר וכמתואר בפניה לא התאפשר להוציא את היתר הבנייה על פי החלטת הוועדה המקומית מנובמבר 2016 עקב אי קבלת אישור רשות שדות התעופה, אישור שהתקבל לאחרונה לאחר סגירת שדה דב, הרי שניתן להאריך את תוקף החלטת הועדה להוציא היתר בנייה בשל נסיבות מיוחדות עד 31.12.19 ולאפשר לזים להוציא היתר בנייה מכח ההחלטה שכבר ניתנה. אציין שלפי האמור בסעיף 7 במכתב טרם נחתם חוזה פיתוח עם אגף הנכסים ואף סוגיה זו מעכבת את הוצאת היתר הבנייה. אם לא ניתן יהיה לסגור סוגיה זו לאלתר, הרי שהמלצתי תהיה להגיש בקשה חדשה להיתר הכוללת פרסום ההקלות מחדש".

על פי חוות דעת אדר' הלל הלמן, מנהל האגף רישוי ופיקוח על הבנייה, ובהמשך לחוות הדעת היועצת המשפטית לאור נסיבות המפורטות בפנייתו של עורך הבקשה ממליץ על אורכה נוספת עד סוף שנת 2019.

בתאריך 18/11/19 התקבל אישורו של עו"ד אילן רוזנבלום, עוזר סגן ראש העיר ומרכז הועדה המקומית, להביא את הנושא לרשות הרישוי על מנת לשקול אורכה נוספת עד סוף שנת 2019.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י פרידה פיירשטיין)

לאור נימוק המובא בבקשת עורך הבקשה ולאור חוות דעת היועצת המשפטית, לאשר את הבקשה להארכת תוקף חריגה להחלטת ועדת המקומית עד 31.01.20, בשל הנסיבות המיוחדות, בתנאי החלטה המקורית על תיקוניה ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

לאור נימוק המובא בבקשת עורך הבקשה ולאור חוות דעת היועצת המשפטית, לאשר את הבקשה להארכת תוקף חריגה להחלטת ועדת המקומית עד 31.01.20, בשל הנסיבות המיוחדות, בתנאי החלטה המקורית על תיקוניה ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.